

致：發展局局長林鄭月娥
及《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》小組委員會

反對八成門檻的不公平和不公義

團體請願及示威是要求發展局局長及《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》小組委員會各立法會議員正視強拍條例的不公平和不公義之處。誠懇邀請議員們為市民爭取公義為盼！

各關注強拍團體包括：關注城市規劃社區大聯盟、環保觸覺、保護堅尼地道小組、肇輝臺關注組、中西區關注組、關注北角京華道發展大聯盟、銅鑼灣希雲街業主、K28 波鞋街關注組、灣仔金國大廈業主、中央樓業主、繼園里業主

團體們的訴求：

盼望局長及委員會明白“業主無得揀、銀紙遮雙眼、迫遷好淒慘”。
強烈要求修改條例避免“商人有得揀、危宅偏唔揀、良宅卻亂剷”。
最後達至“商人業主有得揀、銀紙業權互相揀、配合重建各方讚”。

1. 八成門檻不為危樓祇為商家



條例並無要求發展商要履行任何義務或責任，除了要求要重新發展之外，但這個要求就像要求「人要吃飯」，怎可能算條例是對發展商有要求呢？所以發展商祇是追求收購那些有重建價值（有錢賺）的地段，局長以為降低門檻至八成可以加快重建危樓，簡直是自欺欺人，即使條例修訂降低門檻至六、七成，也不能推動發展商去處理像馬頭圍道般舊樓失修問題，因為條例無規定發展商要有如此責任，明顯修訂條例祇是單向賦予商家可以更容易強搶民產，但絲毫無增加要求發展商要多些履行義務或責任。此修訂極為不公平。

要求修改條例訂立重建優次，例如要求發展商需證明同區中沒有更差舊樓失修問題，才有資格申請強售令，條例應該要求收購者履行義務或責任先去重建嚴重失修的舊樓。

2. 五十樓齡良宅地鋪成為輸家



條例以 50 年樓齡為一個分界線，會做成標籤效應，五十樓齡優質良宅也會被視為等同馬頭圍道般危樓，條例同樣給予發展商可以依法強搶，據銅鑼灣希雲街之案例，大廈在入稟前兩個月剛完成「樓宇復修計劃」，土審處仍判理應進行重新發展，良宅業主若要土審處把關，便要拿約五百萬作訴訟，並且要心理預備有九成九敗訴的機會。左圖優質的樓宇半山肇輝台 1 號，亦會因新修訂條例符合 50 年樓齡而被迫重建，即使全台鄰居反對重建亦無法可依，哀哉！另外 50 年樓齡少於十層的舊樓地鋪，雖舊但價值不菲，不過在擁有權來算，祇是約佔整個地段的一成，樓上業主容易放棄業權，地鋪便被迫依法放棄。

要求五十樓齡優質良宅有豁免權，及修改地鋪業權擁有權的百分比不應等同樓上住宅。

3. 重建準則劫貧濟富鋤弱扶強

政府宣傳上，制訂條例之前，目的是處理舊樓失修和居民居住環境惡劣的問題，但事實條例的設計卻是要遷就發展商容易收購整個地段，以樓宇的樓齡或維修狀況為基準，簡單而言，即發展商祇要證明樓宇的“物理壽命”及“經濟壽命”都夠“鐘”，樓宇就適合重建、有實際重建需要，在這種情況下，絕大部份人，包括法官也深信五十樓齡是“物理壽命”夠“鐘”，發展商可省卻去證明“物理壽命”的支出，而為了易於證明“經濟壽命”夠

“鐘”，發展商的目標便祇好去尋找地積比未用盡的地段，明顯重建成為四十層高新樓的經濟價值必然高過維修七層高的舊樓，所以當實際應用條例時的目標剛好與制訂條例之前的目的是互相遺背，結果最弱勢的舊樓失修居民始終無人理，無辜的中產小業主的業權又被人搶，而高官還要設土審處為發展商把關，誰人不服，便連發展商的訴訟費也要支付。現在的重建準則導致良宅先行重建，劣宅被遺忘，突顯劣宅的殘舊，而劣宅鄰近的良宅的重建工程又會破壞劣宅的結構，簡直加深貧富懸殊的差距，亦加大了社會的深層次矛盾。

要求修正重建準則並撤銷土審處為發展商把關機制，而改為設立利民的專責申訴機制，或設立類似廉政公署，讓小業主可以直接投訴，而毋須主負擔訴訟費。

4. 商人壓價毋須安置不作補償

條例以 50 年樓齡為一個分界線，造成標籤效應，正好幫助商人做了一個重拳出擊，將五十樓齡的樓宇定性為等同馬頭圍道般危樓，多數銀行也因此而拒絕為五十樓齡樓宇做按揭，變得無用家入市，五十樓齡樓宇便容易被商人壓價，再者不良商人可以用合法手段製造欲購地段成為惡劣環境，或者用圍標方法以底價購入地段。局長不管商人有否壓價，她祇以為，並且也想說服立法會議員都以為，事實上連法官也以為：拍賣可以讓市場公開公正地反映物業的市場價值，小業主便可得到適當的賠償；即使小業主獲得真實的市場價值，但要扣除小業主搬遷新居及新居裝修費用、要還原以前營運環境等等安置費用，小業主又必須依條例負責向佔用該地段的「前租客」作出賠償，另外店舖的小業主又必須負責支付工人的遣散費等等；要訴訟的話，還要扣除專家估值費用、打官司費用等等，最後剩餘的金錢買不起附近的舊樓，本來住市區的，便被迫遷往郊區去，將來住郊區的，便被迫遷往鄉下去！

相對而言，市建局重建時要引用《收回土地條例》(第 124 章)，其內有詳細條文交待補償申索，例如可索償申索人於收地當日在被收回的土地上或在其上建築物內經營的業務，因收地而須遷離該土地或建築物，因而蒙受的損失或損害的款額；又要具備賠償標準如同區七年樓齡，簡而言之是要求市建局要有關顧補償及安置政策，亦要有索償、檢討、諮詢、社工服務等機制，但結果仍有很多未完善的地方，導致現時每個重建區仍會造成一群苦主，相比之下，明顯局長推卸保障市民的責任，本來在徵用土地時應有的關顧補償及安置等政策，和索償、檢討、諮詢、社工服務等機制都挪走，最後祇談金錢補償，好讓發展商加快重建；怎能否認『明益發展商』？

要求強拍條例修改至具備有不遜於市建局的關顧補償及安置等政策，和索償、檢討、諮詢、社工服務等機制；因而避免加深貧富懸殊。

5. 市民參與原地安置最為理想

其實要加快重建速度，最簡單的方法：就是讓小業主可以多項選擇，可以純用金錢作補償，亦可以選擇保留業權，例如參與股份制、樓換樓、舖換舖、業權參與、重建合作社等等方式達至原地安置，最為理想，小業主既能分擔部份重建風險，小業主的私產權又可以獲得保障，政府又可以避免涉嫌違反基本法，小業主又避免猜疑發展商剝削，發展商又可杜絕釘子戶，變成多贏局面。

要求修改條例容許小業主有權參與重建、容許小業主有原地發展權。

各關注強拍團體代表

吳彥強先生啓
09/02/2010

致：發展局局長林鄭月娥
及《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》小組委員會

反對強制售賣條例凌駕其他法例強搶民產

發展局推出《土地(為重新發展而強制售賣)條例》主要原因，聲稱為了解決舊樓失修和改善舊區居民的居住環境，但十年來九成門檻下已產生不少苦主，又阻止不了像馬頭圍道般危樓的塌陷，反而在未有詳細檢討下要降低門檻至八成，實屬不向廣大的市民負責的做法，盼望局長和小組委員會各立法會議員正視強拍條例的問題所在，誠懇邀請局長和議員們為市民修訂條例，將惡法優化成為善法，挽回民心為盼！

若然純為解決舊樓失修問題，現時的《建築物條例》(香港法例第 123 章)已經賦予政府有足夠權力以確保香港所有私人樓宇及私人建築工程的設計、建造、用途及維修保養，均達到基本的安全及衛生標準；現時的《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)又能對那些因缺乏或沒有適當管理而對住客或業主構成危險的樓宇實施強制性管理；而最近當局又即將推出強制性驗樓計劃也是為了解決舊樓失修問題，但可惜強拍條例正好凌駕這三條法例(當然第三條法例還未制定是假設性，但從過往政府的取態和土審處的案例，這假設性可視作必然性)，小業主即使沒有觸犯任何這三條法例，地產商/發展商仍然可以利用強拍條例凌駕這三條法例，從而強制售賣小業主的產業，所以強拍條例欲降低門檻反而是令舊樓失修問題更趨惡化。

第一：設定 50 年樓齡為一個分界線會迫使建築師在建築工程的設計及建造上，祇考慮以 50 年為基準，違背了可持續發展的精神，結果將“50 年樓齡可能成為危樓”強制成“50 年樓齡必然成為危樓”，再者身為小業主當面對樓齡快將 50 年時，也會放棄投資在維修保養上，結果同樣將 50 年樓齡本來可以在良好維修保養下，可以延長多幾十年壽命，但此強拍條例反而加速舊樓成為危樓，並且有推向危樓年輕化的影響。

第二：當設定 50 年樓齡為一個分界線的情況下，絕大部份人，包括法官也深信五十樓齡是“物理壽命”夠“鐘”，發展商也可省卻去證明“物理壽命”的支出，而發展商為了要土審處易於把關，要證明“經濟壽命”夠“鐘”，發展商的目標便祇好去尋找地積比未用盡的地段為首選，發展商的資源便傾斜地祇投放在非急需重建的樓宇上，結果令舊樓失修問題無法解決。

第三：強拍條例的存在造成很大的誘因，引誘地產商/發展商利用各種不同的手法，即使不是非法的手段，也會用不道德的方式，製造樓宇處於極差的環境，來迫使小業主就範，事實上樓宇環境變差的話，發展商壓價能力便更大，即發展商的成本又可遞減，結果也是將一些本來不必要重建的，都變為嚴重舊樓失修問題，好讓土審處信納該樓宇有重建的需要。

發展局應該考慮配合上述三條法例(第 123、第 344 和強制驗樓)來優化強拍條例，像房協將會推行自願樓宇評級計劃，嘉許妥善管理維修的樓宇。在自願樓宇評級計劃下獲得滿意樓宇安全評級的樓宇，可豁免進行強制驗樓；同樣地也應可豁免進行強制售樓。如此可鼓勵業主加強樓宇的妥善管理和維修，若然在強制驗樓後，在合理的時間內未能維修至指定的安全標準，則可以引用九成門檻強拍條例，若然在違反法例(第 123、第 344)下，則可以引用八成門檻強拍條例。在此種分級制度下，便可驅使發展商集中資源先去處理有危急需要的舊樓，可算公德無量；而事實上，局長已顯示屋宇署有能力組成 40 支專家小組，去巡查全港有逾 4000 幢超過 50 年樓齡的舊式樓宇，並爭取於 1 個月內完成整個檢查項目，如發現樓宇有即時危險，便可容許發展商引用八成門檻強拍條例協助重建，若然無分級制度，發展商便濫用強拍條例不顧樓宇有即時危險，反而虎視眈眈一些無辜的優質舊樓，如此本末倒置的強拍條例，為甚麼不作些微修改？真的要明益發展商嗎？

團體建議：

(一) 強拍條例應配合其他法例，設立以下三級制度

甲級：— 妥善管理維修的樓宇，可豁免進行強制驗樓和強制售樓

乙級：— 有待改善管理維修的樓宇，由於已過需改善管理維修期限，可納入九成門檻強拍條例

丙級：— 缺乏管理維修的樓宇，並評定為違反法例第 123 或 344 章，則可納入八成門檻強拍條例

(二) 檢討強拍條例的漏洞，並設立機制堵塞漏洞

廢除不合理的機制：

要求法庭去審理和要求小業主去自辯樓宇的“樓齡”和“維修狀況”是極不合理的要求，此等專業問題應由屋宇署屋宇測量師或結構工程師去判決，樓宇重建是否適合社區或城市的規劃也應由城規會判決，而不是由發展商決定的。

改善不對等業權分數的比例計算方法：

現時樓上住宅與地鋪價值相差甚遠，但在土地擁有權上卻佔同一比例，若用價值衡量，即對地鋪業主來說比較公平。

考慮金錢以外的賠償：當局應該明白金錢並不能完全解決小業主所將要面對被迫遷後的生活，需要考慮引入額外的補償機制，例如參考第 563 章《市區重建局條例》、第 124 章《收回土地條例》、第 130 章《土地徵用(管有業權)條例》和第 370 章《道路(工程、使用及補償)條例》，簡而言之是要引入有關顧補償及安置政策，亦要包含索償、檢討、諮詢、社工服務等機制。

解決涉嫌違反基本法：

第 544 章的制訂晚於基本法的制訂，同樣是土地徵用後的補償，必不可能亞於基本法的制訂之前的第 124 章、第 130 章和第 370 章，而且第 544 章並無禁止土地徵用後可以進行買賣又無需行政長官事先批准，凡此種種涉嫌違反基本法的細節，若不作適切的補救，反去降低門檻，加深矛盾、加闊苦主的社群，則要求司法覆核的日子一觸即發。

處理過渡期的問題：

根據刊憲強拍條例的八成門檻在 2010 年 4 月 1 日會生效，即在 4 月 1 日之前九成門檻下發展商曾進行“合理步驟洽購”，在 4 月 1 日後小業主因處於下風，想減價求收購，大業主可以不理不再洽購，對小業主來說非常之不公平，如果發展商在 2010 年 4 月 1 日後便強行拍賣，而附例未能審議完畢之前已拍賣成功，但最終附例卻被否決，到時小業主如何能重獲業權呢？當局應交待如何處理過渡期的問題。團體覺得當局應規定所有的“洽購合理步驟”在 4 月 1 日後才算有效，而所有的強行拍賣要在附例正式通過後才可執行。

(三) 修改強拍條例，容許小業主有權參與重建或保留原地業權

其實要加快重建速度，最簡單的方法：就是讓小業主可以多項選擇，可以純用金錢作補償，亦可以選擇參與重建或保留原地業權，例如參與股份制、樓換樓、舖換舖、業權參與、重建合作社等等方式達至原地安置，最為理想，若將來無法分配同樣大小的樓舖，祇要差距不超越兩成，小業主可以用當時市價來換取加減部份的呎數，這樣小業主的私產權又可以獲得保障，政府又可以避免涉嫌違反基本法，小業主又避免猜疑發展商剝削，發展商又可杜絕釘子戶，變成多贏局面。

發展局常辯解說，太多舊樓急需重建，否則很多舊樓會變成危樓，所以無時間修改主體法例，但當局避而不談主體法例的利少害多，常用以偏蓋全迷惑眾人，根本無足夠理據在未有改善方案之前要降低強拍門檻。下面的例子便是局方常用以偏蓋全的技倆：

(1) 局方稱：『香港一般樓宇的設計使用年限為 50 年，現時約有 3 300 幢樓宇樓齡達 50 年或以上。在未來十年，估計香港每年平均有 500 幢樓宇到達其設計使用年限。』

明顯局方用詞是“一般”，而非“全部”，但降低強拍門檻至八成是包括全部幢樓宇樓齡達 50 年或以上，另外局方指每年平均有 500 幢樓宇到達年限也是祇適用於 1950 年後的樓宇，其實 60, 70, 甚至 2010 年後的樓宇的設計使用年限，必然因時代的改進而提升，平均值

500 一定有商榷的餘地，而且條例亦不會因時代的進步而會自動調節設計使用年限這個變數。局方完全無想過如何去處理此等漏洞。

- (2) 局方稱：『自條例在 1999 年 6 月實施以來，當中有 20 宗獲發出強制售賣令；1 宗由於未能令審裁處信納有關地段有重新發展的需要而遭拒絕…』還要強調小業主可以無需委聘律師代表，堅稱審裁處會為小業主把關。

表面有案例，審裁處曾為小業主把關，但從成功把關的比率來看，真叫人心寒，小業主有九成半輸掉官司，而且還要賠償對方訟費的八、九成。為甚麼要欺騙市民？明明強拍條例的意義就是要訂立法例，訂明當有八、九成業主放棄他們業權時，小業主若然不願意放棄業權便屬違法。為甚麼當局不去表明此強拍條例的意義？還要欺騙市民審裁處會為小業主把關？

- (3) 局方稱既有八、九成業主支持重建，想改善居住環境，一、二成的小業主便要少數服從多數，而且過往的拍賣平均價高於現用價兩倍，已有足夠的金錢賠償。

表面上好像很有道理，但實際上當有八、九成業主放棄他們業權時，他們並不是表示支持重建，祇是他們接受收購價，反正收錢後，他們都會遠離該區，他們根本不會理會如何重建，也不會理會重建有無好的規劃，即使十年百年不重建，他們也不在乎，所以並非多數人想重建，反而在該區的街坊更在乎重建是否會帶來不良影響，若然當局真的要求少數服從多數，便應要求發展商先向城規會申請重建許可，讓眾街坊表達意願，舉例司徒拔道肇輝台 6 號，原本樓房祇有三層高十二伙，樓房管理維修是極優質的，一百年也不會變成危樓的，根本無迫切性要重建，若要諮詢肇輝台 1000 伙的街坊，最少有 900 伙不贊成重建成現在的屏風樓，這樣的少數服從多數的要求，當局又充耳不聞。

另外多數人都會要求在處理舊樓重建時，要先訂立優先次序，先行重建嚴重失修的舊樓，難道當局又會認為在此情況下，又不適用少數服從多數？

至於當局說拍賣價平均為現用價的 2 倍，是企圖誤導各界人士認為強拍條例會提供超理想的金錢賠償，反對強拍條例者都是貪財之士，但當局卻沒有誠懇地公布強拍前後的樓價，從下面數據明顯發現強拍的樓價是屬於偏低的。

明園西街 九建	曉峰 \$1,250/sqft (樓面地價)	\$10,000/sqft (建築面積)	(強拍後, 拼合土地)
干德道 恆基	天匯 \$5,000/sqft (樓面地價)	\$40,000/sqft (建築面積)	(強拍後, 庭外和解)
肇輝臺 嘉華	(未建) \$7,000/sqft (樓面地價)	\$20,000-30,000 (建築面積)	(估計) (強拍後)
繼園街 新世界	(未建) \$2,500/sqft (樓面地價)	\$15,000-20,000 (建築面積)	(估計) (強拍後)
希雲街 金朝陽	(未建) \$4,200/sqft (樓面地價)	\$20,000-30,000 (建築面積)	(估計) (強拍後)
太子道西 會德豐	(未建) \$3460/sqft (樓面地價)	\$15,000-20,000 (建築面積)	(估計) (強拍後)

再參下面考政府賣地價，更明顯發現連大埔郊外地高於強拍價的港島市區地。

05/05/09 上水石湖墟地皮被市場形容為「蚊型地」每呎樓面地價 4000 元

28/12/09 大埔白石角發展區二期 D1 及 D2 兩幅臨海住宅用地，每平方呎地價分為：7145 元及 7284 元

關注城市規劃社區大聯盟代表

吳彥強先生啓

17/02/2010

反對強制售賣條例凌駕其他法例強搶民產

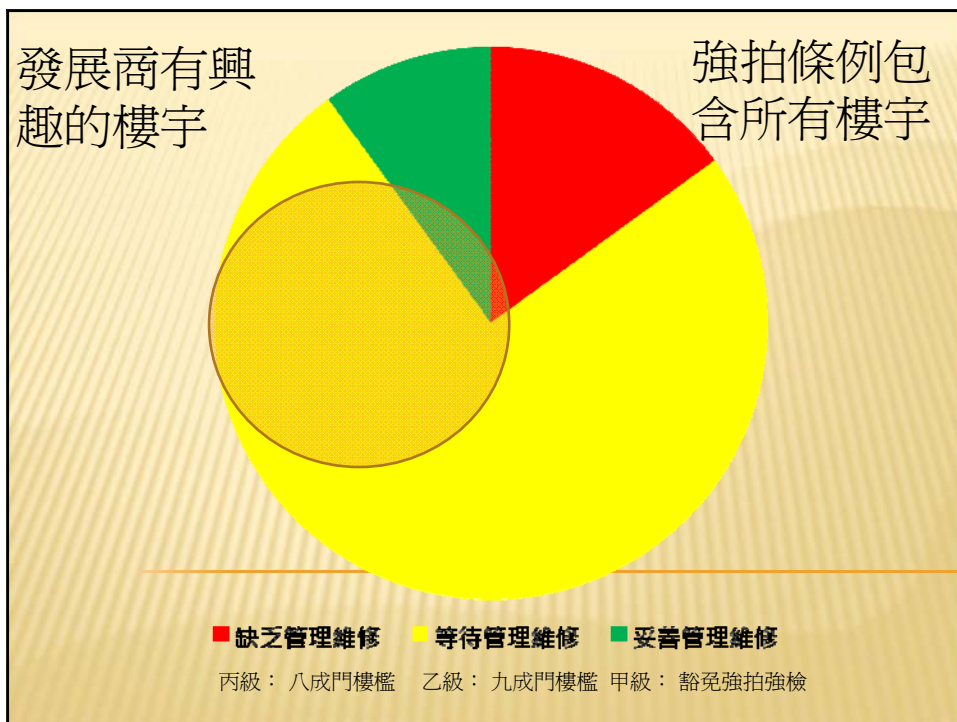
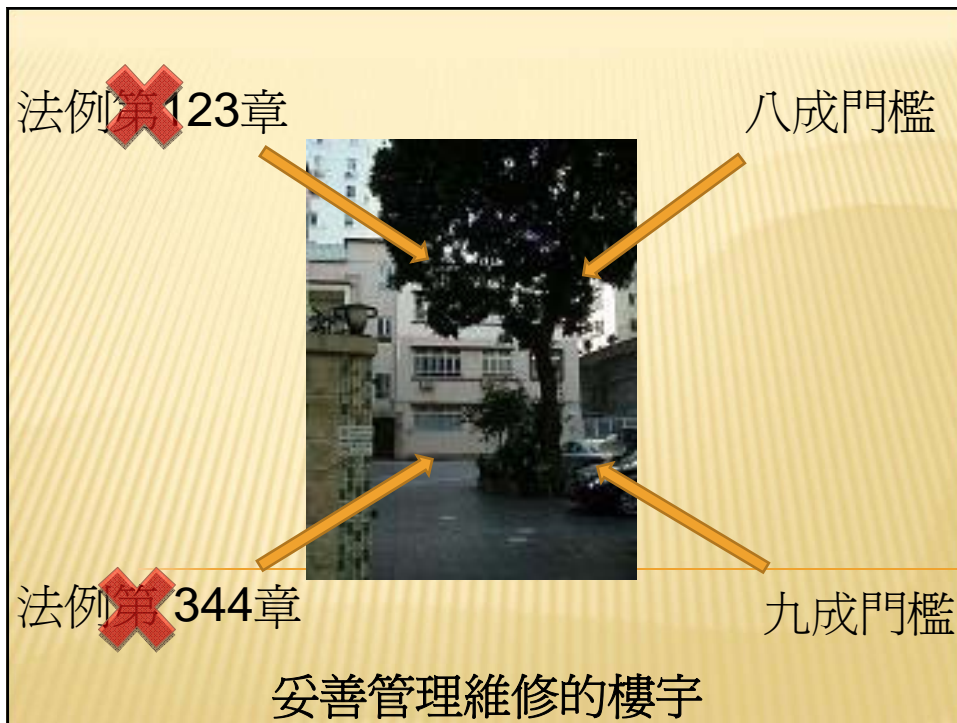
致：發展局局長林鄭月娥及《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》小組委員會

關注城市規劃社區大聯盟代表

吳彥強先生啓

19/02/2010





團體建議：

(1) 強拍條例應設立以下三級制度

甲級：— 妥善管理維修的樓宇

可豁免進行強制驗樓和強制售樓

乙級：— 有待改善管理維修的樓宇

可納入九成門檻強拍條例

丙級：— 缺乏管理維修的樓宇

並評定為違反法例第123或344章

則可納入八成門檻強拍條例

團體建議：

(2) 檢討條例漏洞，並設立機制堵塞

- 廢除不合理的機制
- 改善不對等業權分數的比例計算方法
- 考慮金錢以外的賠償
- 解決涉嫌違反基本法
- 處理過渡期的問題

團體建議：

(3)容許小業主有權參與重建或保留原地業權

小業主可以多項選擇

- 純用金錢作補償
- 參與重建或保留原地業權
 - 參與股份制
 - 樓換樓、舖換舖
 - 業權參與
 - 重建合作社

若無法分配同樣大小的樓舖，差距不超越兩成，小業主以市價來換取加減部份的呎數

官指拍賣價平均為現用價的2倍 但事實強拍的樓價是屬於偏低

			(強拍樓面地價)	(新建築面積價) * (估計)
明園西街	九建	曉峰	\$1,250/ft ²	\$10,000/ft ²
干德道	恆基	天匯	\$5,000/ft ²	\$40,000/ft ²
肇輝臺	嘉華	(未建)	\$7,000/ft ²	\$20,000-30,000/ft ² *
繼園街	新世界	(未建)	\$2,500/ft ²	\$15,000-20,000/ft ² *
希雲街	金朝陽	(未建)	\$4,200/ft ²	\$20,000-30,000/ft ² *
太子道西	會德豐	(未建)	\$3460/ft ²	\$15,000-20,000/ft ² *

再參下面考政府賣地價，更明顯發現連大埔郊外地高於強拍價的港島市區地。

05/05/09上水石湖墟地皮被市場形容為「蚊型地」，
每呎樓面地價 4000元

28/12/09 大埔白石角發展區二期D1及D2兩幅臨海住宅用地，每
平方呎地價分為：7145元及7284元